



DALLOZ

# IMMOBILIER

#67

FÉVRIER  
2018

## Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Propriété
- ~~~~~ # Bail

### #VENTE

#### ● Vices cachés : responsabilité du notaire et de l'agent immobilier

*L'agent immobilier et le notaire engagent leur responsabilité à l'égard de l'acquéreur dans l'hypothèse d'un vice caché lié à un précédent sinistre, dont l'existence a uniquement été mentionnée à l'acheteur, sans communication du jugement correspondant ni explications complémentaires.*

Un particulier fait l'acquisition en 2007 d'une maison d'habitation comportant des fissures qui, dix ans auparavant, ont donné lieu à l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire puis à un contentieux au fond. Par jugement irrévocable du 25 septembre 1997, le tribunal avait reconnu que ces désordres compromettaient la solidité de l'immeuble et qu'il convenait de procéder à la démolition puis à la reconstruction de ce dernier, de tels travaux permettant en outre de corriger l'implantation non conforme de la maison. L'acte de vente notarié conclu en 2007 mentionne l'existence de ce sinistre, en précisant que celui-ci a depuis été clôturé. Or, postérieurement à leur installation, les acquéreurs constatent l'apparition de nouvelles fissures, ainsi qu'une déformation progressive du gros œuvre. Ils sollicitent à leur tour la désignation d'un expert judiciaire, qui leur confirme la persistance des désordres portant atteinte à la solidité de l'ouvrage. Ces derniers assignent en conséquence le vendeur et le notaire, sur le fondement de la garantie des vices cachés. Puis, le notaire appelle en garantie l'agent immobilier.

La Cour d'appel condamne le notaire et l'agent immobilier à supporter respectivement 10 % de la dette indemnitaire mise à la charge du vendeur, laquelle comprend la restitution du prix de vente (après déduction de la valeur du terrain, que les acquéreurs conservent) et le coût de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble. Le vendeur étant de mauvaise foi, il est également tenu, sur le fondement de l'article 1645 du code civil, d'indemniser les acquéreurs de leurs préjudices consécutifs (surconsommation de chauffage, déménagement et relogement durant les travaux, etc.). Le vendeur forme alors un pourvoi en cassation, à l'occasion duquel le notaire et l'agent immobilier forment des pourvois incidents.

Bien que le contrat ait stipulé l'existence d'un précédent sinistre et son origine, la Cour de cassation reproche au notaire d'avoir omis d'annexer à l'acte de vente le jugement rendu le 25 septembre 1997, dont le contenu aurait permis aux acquéreurs de prendre connaissance de l'ampleur des désordres. De même, bien qu'il soit également pris acte de la mention d'un sinistre clôturé dans la promesse de vente, l'agent immobilier n'a pris le soin de solliciter du vendeur ni informations complémentaires ni justificatif et n'a lui-même effectué aucune recherche à ce titre.

La Cour de cassation valide la quote-part de responsabilité mise à la charge du notaire et de l'agent immobilier par le juge du fond, en excluant néanmoins de leur condamnation la portion correspondant à la restitution partielle du prix de vente, au motif constant qu'elle n'est pas un préjudice indemnisable ouvrant droit à réparation, mais une perte patrimoniale qui ne pèse que sur le vendeur.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 14 déc. 2017, FS-P+B+I, n° 16-24.170

### #PROPRIÉTÉ

#### ● La démolition, sanction de principe en cas d'empiètement

*Tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action ne puisse être considérée comme fautive ou abusive.*

Le présent litige portait sur l'empiètement d'une parcelle par un bâtiment et des murs de clôture. Condamnés au fond à supprimer ces ouvrages, les auteurs de l'empiètement ont formé un pourvoi en cassation.



↳ Ils invoquaient en premier lieu le principe de proportionnalité des sanctions. L'empiètement étant en l'espèce minime par rapport à la superficie totale de la propriété (débord de 70 à 80 cm), il ne justifiait pas, selon les intéressés, la démolition des parties d'ouvrages en cause, dont notamment l'un des murs porteurs de la maison. Ils faisaient ainsi grief à la cour d'appel de n'avoir pas privilégié une réparation par équivalent du dommage, mieux adaptée à la situation.

En deuxième lieu, les demandeurs au pourvoi faisaient valoir que la proportion qui doit exister entre la sanction et le but légitime poursuivi est également une manifestation du droit au respect de ses biens, garanti par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. Il était ainsi reproché à la cour d'appel de retenir que le propriétaire victime est le seul à pouvoir se prévaloir de cette disposition.

Enfin, ils mettaient en exergue le comportement fautif du propriétaire victime. En raison du caractère dérisoire de l'empiètement et de l'absence de gêne occasionnée, la persistance du propriétaire à solliciter la démolition des ouvrages procédait à leurs yeux d'une intention malveillante, caractéristique d'un abus de droit.

La haute juridiction rejette cependant l'ensemble de ces arguments et confirme la démolition des ouvrages à l'origine de l'empiètement. À ce titre, elle rappelle avec force que « tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou à abus ». La Cour de cassation ajoute que seul le propriétaire victime de l'empiètement est fondé à se prévaloir de l'article 1er du protocole précité, à l'exclusion du propriétaire condamné à démolir son bien.

Autrement dit, la Cour confirme que le juge amené à statuer en matière d'empiètement n'est pas tenu de prendre en considération les circonstances du dommage (caractère négligeable de l'empiètement, bonne foi du constructeur...) et qu'elle n'exerce elle-même pas de véritable contrôle de proportionnalité entre les préjudices causés par l'empiètement et les conséquences de la démolition.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 21 déc. 2017,  
FS-P+B+I, n° 16-25.406

## #BAIL

### ● Sans huissier, pas de résiliation de plein droit du bail commercial !

*La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.*

Un juge d'appel avait accueilli la demande de constatation de la résiliation de plein droit d'un bail commercial, pour cause d'impayé d'arriéré de charges locatives et d'indexation du loyer après une mise en demeure d'exécution (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception), au motif que cette modalité était envisagée dans le bail, à côté de la délivrance d'un commandement. Il poursuivait en indiquant qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur. Or, en l'espèce, la sommation de payer détaillait la dette, rappelait au locataire qu'il disposait d'un mois pour régulariser la situation et précisait qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail serait résilié de plein droit.

La Cour de cassation censure cette solution, au visa notamment de l'article L. 145-41 du code de commerce, texte d'ordre public qui conditionne la validité de la clause résolutoire à la délivrance d'un commandement de payer. Autrement dit, le bailleur qui souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire stipulée au bail commercial ne peut faire l'économie du recours à un huissier de justice...

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 21 déc. 2017,  
FS-P+B+I, n° 16-10.583



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.